

**Satzung der Gemeinde Neulewin  
nach BauGB § 35 Abs. 6 Satz 1 -  
Außenbereichssatzung**

**Ortsteil Neulietzegöricke  
Wohnplatz Altlietzegöricker Loose**

**Ortsteil Neulewin  
Wohnplatz Neukarlshof**

**Fassung September 2006**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Satzung**

#### **Erläuterungen zur Satzung**

- 1. Verfahren**
- 2. Satzungsinhalt**
- 3. Begründung der Abgrenzung und Auswirkungen der Satzung**
- 4. Festsetzungen**
- 5. Umweltverträglichkeitsprüfung, Schutzgebiete und Hochwasserschutz**

## Erläuterungen zur Satzung

### 1. Verfahren

Die Aufstellung der Satzung erfolgte gemäß der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB.

Der Ablauf ist den Verfahrensvermerken der Satzungsdarstellung zu entnehmen.

### 2. Satzungsinhalt

Auf der Grundlage des BauGB § 35 Abs. 6 wird für einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Mit der Satzung soll die Möglichkeit einer weiteren Verfestigung der Siedlungsbereiche durch einzelne Vorhaben ermöglicht werden.

Der Zulässigkeit eines in den Festsetzungen bestimmten Vorhabens stehen mit Inkrafttreten der Satzung die öffentliche Belange gemäß BauGB § 35 (3) Satz 1 Pkt. 1 und 7 nicht mehr entgegen.

### 3. Begründung der Abgrenzung und Auswirkungen der Satzung

Die Außenbereichssatzung erstreckt sich auf zwei Teilbereiche.

#### **Altlietzegöricker Loose**

Die Abgrenzung umschließt den Wohnplatz Altlietzegöricker Loose unter Einbeziehung von Lücken zwischen der straßenbegleitenden Bebauung.

Der einbezogene Bereich wird durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt.

Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen sowie die Ver- und Entsorgung sind gesichert.

Bei Beibehalt der für den Siedlungsteil typischen Grundstücksbreiten können ca. 6 Wohngebäude entstehen.

Die bestehende städtebauliche Ordnung der lückigen straßenbegleitenden Bebauung könnte gefestigt werden.

#### **Neukarlshof**

Die Abgrenzung umschließt den Wohnplatz Neukarlshof. Der Bereich zeichnet sich durch überwiegende Wohnbebauung in straßenbegleitender Form ab.

Mit der Satzung soll der Fortbestand der Siedlung in den historischen Grenzen auch durch Ersatz abgängiger Bebauung gesichert werden.

Dies steht in Übereinklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung ist vollständig gesichert.

### 4. Festsetzungen

Für den Wohnplatz Altlietzegöricker Loose der Geltungsumfang über Wohnzwecken dienende Vorhaben hinaus auch auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe festgesetzt. Dies wird mit einer ausreichenden Verkehrsanbindung und Größe der vorhandenen Grundstücke und Gebäude begründet.

Auf Grund der besonderen Lage des Wohnplatzes Neukarlshof und seiner begrenzten Verkehrsanbindung wird der Geltungsumfang der Satzung in diesem Bereich auf Wohnzwecken dienende Vorhaben beschränkt.

#### **5. Umweltverträglichkeitsprüfung, Schutzgebiete und Hochwasserschutz**

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch mögliche einzelne Wohnvorhaben nicht begründet.

Für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete liegen keine Anhaltspunkte vor.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Festsetzungen des Schutzgebietssystems Natura 2000 (Vogelschutzgebiete- SPA, Flora- Faunahabitatgebiete- FFH).

Beide Teile des Geltungsbereichs der Satzung befinden sich im hochwassergefährdeten Bereich des Oderbruchs. In der Satzungsdarstellung erfolgt ein entsprechender Vermerk.

Gemäß Gesetz zur Verbesserung des vorbeugendem Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 werden durch das jeweilige Landesrecht die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit durch Überschwemmung geregelt.